Directive relative aux infrastructures des établissements spécialisés (DIES)

LE CONSEILLER D'ÉTAT,
CHEF DU DÉPARTEMENT DE LA SANTÉ,
DES RÉGIONS ET DES SPORTS (DSRS)

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

vu la loi de santé (LS), du 6 février 1995 ;

vu le règlement sur l'autorisation et la surveillance des institutions (RASI), du 21 août 2002 ;

vu la loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS), du 28 septembre 2010 ;

vu le règlement d'exécution sur le financement des établissements spécialisés (RFinES), du 20 octobre 2021 ;

sur proposition du service de la santé publique,

décide :

TITRE I

Généralités

Champ d'application

Article premier [1]La présente directive s'applique aux infrastructures des établissements spécialisés (ci-après : ES) suivants :

a) foyers de jour et de nuit (92 LS) ;

b) pensions (92a LS) ;

c) établissements médico-sociaux (94 LS, ci-après : EMS).

[2]La directive se présente comme suit :

Titre I 1
Généralités 1
Titre II 6
Procédures 6
Chapitre 1 6
Conditions préalables en cas de construction, transformations, extension et rénovation des infrastructures 6
Chapitre 2 8
Procédure d'autorisation en cas de construction, d'extension et de transformations 8
Chapitre 3 11

Procédure pour la fixation de la valeur immobilière des infrastructures d'EMS et de pension 11
Titre III 12
Exigences relatives aux infrastructures 12
Chapitre 1 12
Exigences en fonction des missions et des types d'accueil 12
Chapitre 2 14
Composantes des infrastructures 14
Chapitre 3 16
Exigences applicables à toutes les composantes 16
Chapitre 4 17
Exigences spécifiques aux composantes 17
Secteur Bénéficiaires 17
Secteur Exploitants 22
Secteur Circulations 26
Espaces extérieurs 27
Chapitre 5 28
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de jour 28
Chapitre 6 29
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de nuit 29
Titre IV 30
Évaluation de la valeur des infrastructures et calcul de la prestation loyer 30
Chapitre 1 30
Généralités 30
Chapitre 2 30
Calcul de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES 30
Chapitre 3 35
Calcul de la prestation journalière loyer 35
Chapitre 4 36
Dispositions financières 36
Titre V 37
Dispositions finales et transitoires 37
Annexe 1 : Tarifs au mètre cube pour les bâtiments selon le RFinES 38
Annexe 2 : Objets et tarifs pour les aménagements extérieurs 39
Annexe 3 : Prix unitaires pour la remise en état selon les mesures d'urgence AEAI 40
Annexe 4 : Valorisation des surfaces externalisées et des garages 41

[3]Une table des matières détaillée par article figure en fin de directive.

But

Art. 2 [1]La présente directive a pour but :

a) de préciser la procédure d'autorisation en cas de nouvelle construction, de transformations majeures, d'extension et de réaffectation des infrastructures ;

b) de fixer les exigences architecturales minimales touchant aux aménagements et aux équipements des infrastructures dans le cadre de l'autorisation d'exploiter et du financement des infrastructures au sens de la loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS) et du règlement sur le financement des établissements spécialisés (RFinES) ;

c) de fixer les modalités de calcul de la valeur des infrastructures.

[2]Elle sert d'outil aux architectes mandatés pour des projets de nouvelles constructions, d'extension, ou de transformations de bâtiments destinés à l'accueil de missions (art. 28 à 36).

Références légales

Art. 3 La présente directive s'interprète en respect de la législation et de la règlementation suivantes :

Droit fédéral

- Loi sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce (Loi sur le travail, LTr), du 13 mars 1964 (RS 822.11) ;
- Ordonnance 3 relative à la loi sur le travail (OLT 3 - Protection de la santé), du 18 août 1993 (RS 822.113) ;
- Loi sur l'assurance-accidents (LAA), du 20 mars 1981 (RS 832.20) ;
- Ordonnance sur la prévention des accidents et des maladies professionnelles (Ordonnance sur la prévention des accidents, OPA), du 19 décembre 1983 (RS 832.30) ;
- Loi sur la sécurité des produits (LSPro), du 12 juin 2009 (RS 930.11) ;
- Loi sur la lutte contre les maladies transmissibles de l'homme (Loi sur les épidémies, LEp), du 28 septembre 2012 (RS 818.101) ;
- Ordonnance sur la lutte contre les maladies transmissibles de l'homme, (Ordonnance sur les épidémies, OEp), du 29 avril 2015 (RS 818.101.1) ;
- Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), du 23 décembre 1999 (RS 814.710) ;
- Loi sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Loi sur l'égalité pour les handicapés, LHand), du 13 décembre 2002 (RS 151.3) ;
- Ordonnance sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Ordonnance sur l'égalité pour les handicapés, OHand), du 19 novembre 2003 (RS 151.31) ;
- Loi sur les denrées alimentaires (Loi sur les denrées alimentaires, LDAl), du 20 juin 2014 (RS 817.0) ;

- Ordonnance sur les denrées alimentaires et les objets usuels (ODAlOUs), du 16 décembre 2016 (RS 817.02) ;
- Loi fédérale sur la protection contre le tabagisme passif, du 3 octobre 2008 (RS 818.31) ;
- Ordonnance sur la protection contre le tabagisme passif (OPTP), du 28 octobre 2009 (RS 818.311).

Droit cantonal

- Loi de santé, du 6 février 1995 (RSN 800.1) ;
- Règlement sur l'autorisation d'exploitation et la surveillance des institutions RASI, du 21 août 2002 (RSN 800.100.01) ;
- Règlement d'application de la protection contre la fumée passive, du 2 mars 2009 (RSN 800.10) ;
- Loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS), du 28 septembre 2010 (RSN 832.30) ;
- Règlement sur le financement des établissements spécialisés (RFinES), du 20 octobre 2021 (RSN 832.300) ;
- Loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels, ainsi que les secours (LPDIENS), du 27 juin 2012, (RSN 861.10) ;
- Règlement d'application (RALPDIENS), du 24 mars 2014 (RSN 861.100) ;
- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 (RSN 701.0) ;
- Règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996 (RSN 701.02) ;
- Loi sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996 (RSN 720.0) ;
- Règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996 (RSN 720.1) ;
- Loi sur l'énergie (LCEn), du 1er septembre 2020 (RSN 740.1) ;
- Règlement d'exécution (RELCEn), du 19 novembre 2002 (RSN 740.10).

Directives et normes techniques

- Prescriptions de l'Association d'établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) ;
- Normes SIA et en particulier les normes SIA 180 (Protection thermique, protection contre l'humidité et climat intérieur dans les bâtiments), SIA 181 (Protection contre le bruit dans le bâtiment), SIA 358 (Garde-corps) et SIA 500 : 2009 (Constructions sans obstacles) ;
- Normes et directives d'autres services ou offices de l'État, en particulier ceux émanant du service cantonal de l'aménagement du territoire, de la surveillance des denrées alimentaires, de la protection civile, etc. ;
- Directives sur la sécurité au travail et protection de la santé dans le secteur de la santé de la Confédération suisse, Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail CFST (CFST 6290.f) ;
- Commentaires du Secrétariat d'État à l'économie sur l'OLT 3 – Protection de la santé ;
- Normes EN ISO 15883-3 pour les laveurs-désinfecteurs ;

- Revêtements de sol : liste d'exigences (documentation technique 2.032), version 2014, du Bureau de Prévention des Accidents ;
- Mesures constructives pour la prévention des chutes dans les établissements médico-sociaux (documentation technique 2.103), version 2013, du Bureau de Prévention des Accidents ;
- Directives pour un éclairage adapté aux personnes âgées et malvoyantes dans les locaux intérieurs (SLG 104 :06-2014), de l'Association Suisse pour l'éclairage ;
- Optimiser l'environnement visuel des aînés (2020), Association pour le Bien des Aveugles et malvoyants (ABA) ;
- Directives sur l'habitat pour personnes âgées « Le standard suisse en matière de conception architecturale » (2014).

Glossaire

Art. 4 En entend par :

Bénéficiaire : Toute personne qui bénéficie de prestations fournies par des institutions au sens de l'article premier.

Dans le contexte de la directive, il s'agit d'une personne atteinte dans tout ou partie de son autonomie et son indépendance, pour qui la vie à domicile se fragilise, mais reste possible (accueil de jour ou de nuit), ou n'est plus envisageable temporairement (court séjour) ou à plus long terme (long séjour). Son état de santé, physique ou psychique, exige un accueil incluant de l'aide, de l'accompagnement socio-culturel ou des soins sous surveillance médicale, sans justifier un traitement hospitalier.

Exploitant-e (ci-après : exploitant) : Personne physique ou morale qui requiert ou détient une autorisation d'exploiter délivrée par le département en charge de la santé (ci-après : le département). Elle assure la direction stratégique de l'ES en général et décide en particulier du positionnement de l'ES dans le réseau socio-sanitaire, de sa stratégie financière, ainsi que de sa politique en matière de personnel, d'infrastructure et de gestion de la qualité au sein de l'ES.

Outil d'évaluation des infrastructures (ci-après OEI) : outil mis à disposition de l'établissement par le service de la santé publique (ci-après : le service) qui permet d'enregistrer et traiter les données liées aux infrastructures et dans lequel doit être reporté le programme des locaux. Les objectifs de l'OEI sont présentés à l'article 12.

Méthode et outil EPIQR+ : méthode développée par la société EPIQR Rénovation à Lausanne qui permet d'identifier et de quantifier les travaux d'entretien et d'assainissement dans un espace-temps de 5, 10 et 15 ans pour les bâtiments ou les constructions existantes. Les installations techniques telles que les installations électriques, chauffage, ventilation et conduites sanitaires ne sont pas prises en considération dans l'outil EPIQR+ utilisé.

Plan quinquennal : document établi sur la base de l'OEI dans lequel l'établissement reporte la planification sur cinq ans de tous les travaux qu'il entend mener sur ses infrastructures existantes ou nouvelles. Il comporte en particulier les travaux d'entretien identifiés et quantifiés à l'aide de la méthode et outil EPIQR+ et les travaux de mise en conformité aux normes SIA 500 (constructions sans obstacles) et SIA 358 (garde-corps). Il permet d'évaluer l'impact des travaux sur la valeur de l'infrastructure immobilière au sens de la LFinEMS (plan quinquennal). Les exigences en lien avec le plan quinquennal sont présentées à l'article 13.

Projet institutionnel : document fourni par l'établissement dans lequel l'établissement décrit les projets qu'il entend mener. Les exigences en lien avec le projet institutionnel sont précisées à l'article 15.

Établissement multisite : établissement qui répartit ses activités sur plusieurs sites. Un site unique peut être composé d'un ou de plusieurs bâtiments à condition que ces derniers soient reliés entre eux par des voies directes et protégées des intempéries. Les voies directes ne sont pas nécessairement chauffées.

TITRE II

Procédures

CHAPITRE 1

Conditions préalables en cas de construction, transformations, extension et rénovation des infrastructures

Viabilité des ES
a) principe

Art. 5 [1]Le département n'accorde une autorisation d'exploiter qu'aux ES qui présentent les garanties de leur viabilité.

[2]Sont notamment considérées comme viables, les EMS qui sont en mesure d'accueillir au minimum 40 bénéficiaires en site unique, les pensions qui accueillent au minimum 20 bénéficiaires en site unique, les foyers de jour avec une capacité d'accueil minimale de 8 bénéficiaires et les foyers de nuit avec une capacité d'accueil minimale de 4 bénéficiaires.

[3]Le minimum relatif à la capacité d'accueil d'un foyer de nuit peut être abaissé lorsqu'il est géré par un EMS.

[4]Des dérogations peuvent être accordées par le département si l'ES cumule plusieurs missions pour répondre aux besoins définis par la planification médico-sociale ou qui s'inscrivent dans d'autres politiques publiques et pour autant que la qualité et les objectifs de prise en charge soient garantis.

[5]L'alinéa 2 n'est pas applicable aux ES autorisés avant le 20 octobre 2021, y compris en cas de rénovation ou d'extension des infrastructures immobilières.

b) propriétaire des infrastructures

Art. 6 Si l'ES n'est pas propriétaire de ses infrastructures, il doit apporter la preuve que le ou la propriétaire se conformera aux exigences du RASI et de la présente directive.

Situation géographique

Art. 7 [1]Les nouvelles infrastructures sont implantées dans des lieux actifs et mixtes au niveau social, économique ou culturel, si possible proches d'autres types d'habitation, d'activités culturelles, de structures médico-sociales, de magasins et d'écoles.

[2]Les exigences fixées à l'alinéa 1 ne sont pas applicables aux ES autorisés avant le 20 octobre 2021. L'augmentation de la capacité d'accueil d'un ES peut toutefois être limitée par le département.

Accessibilité

Art. 8 [1]Les nouvelles infrastructures d'ES bénéficient d'une desserte en transports publics et ils sont proches d'un arrêt de transports publics.

[2]Le service cantonal des transports est consulté lors des demandes pour l'ouverture d'un nouvel ES ou pour l'agrandissement d'un ES existant.

[3]L'arrêt de transports publics le plus proche doit être aux normes LHand.

[4]Le chemin d'accès entre l'arrêt et l'ES est libre de tout obstacle, sans escaliers, ni marche et d'une largeur minimale de 1,2 mètre.

[5]L'accès aux ES est carrossable pour les secours.

[6]Des dérogations quant à la desserte en transports publics peuvent être octroyées par le département si l'ES est situé à proximité d'un ES autorisé avec le 20 octobre 2021 avec lequel il peut attester avoir mis en place des synergies des collaborations.

Conception générale

Art. 9 [1]Le ou les bâtiments sont conçus pour correspondre aux besoins de la personne âgée, quel que soit son niveau de dépendance. Le programme architectural prend en compte les pertes d'autonomie physique, et/ou psychique, telles que :

- les déficiences sensorielles (par exemple la malvoyance ou la surdité) ;
- les déficiences cognitives (par exemple les pertes de mémoire et la désorientation) ;
- les difficultés de la locomotion (par exemple le handicap physique, la fatigue ou la perte de la locomotion) ;
- les troubles psychologiques (par exemple les troubles du comportement ou la dépression).

[2]L'ES est un lieu d'accueil qui doit intégrer des qualités domestiques propres à un logement traditionnel.

[3]L'ES s'organise de manière à garantir un équilibre entre intimité et qualité de la vie sociale, tout en assurant la qualité et l'économicité de l'accompagnement, des activités et des services.

Organisation spatiale

Art. 10 [1]L'organisation spatiale est conçue de manière à présenter une simplicité d'orientation, des circulations compactes et directes ainsi que des espaces communs situés au cœur de la vie de l'institution. Elle tend aussi à une bonne ergonomie des espaces.

[2]Un schéma illustrant la typologie spatiale de tous les niveaux sera joint à tout projet.

Adaptabilité des infrastructures

Art. 11 [1]Les infrastructures sont conçues de manière à présenter une adaptabilité des fonctions et des possibilités de transformations ultérieures sans grandes complications structurelles en fonction de l'évolution de la demande et des standards (par exemple : plan libre, structures ponctuelles poteaux-poutres et regroupement des gaines techniques verticales).

[2]Un schéma illustrant la structure porteuse et le tracé des installations techniques principales de tous les niveaux sera joint à tout projet.

[3]Le dimensionnement, le choix des matériaux et le choix des équipements visent à une adaptabilité dans le temps.

CHAPITRE 2

Procédure d'autorisation en cas de construction, d'extension et de transformations

OEI

Art. 12 [1]Toutes les infrastructures d'ES font l'objet d'une évaluation par le biais de l'outil d'évaluation des infrastructures (OEI) mis en place par le département.

[2]L'OEI permet notamment de :

a) déterminer la conformité des infrastructures avec les dispositions du RASI et de la présente directive ;

b) d'identifier l'usage qui est fait des infrastructures par l'ES, notamment la présence d'un foyer de jour ou de nuit, de tâches externalisées ou sous-traitées ;

c) de contrôler le respect des conditions d'exploiter des ES au regard de l'entretien, de transformations, d'extension, de rénovation d'infrastructures existantes, ou de nouveaux projets de construction ;

d) d'établir la valeur de l'infrastructure immobilière au sens de la LFinEMS et selon les critères applicables.

Plan quinquennal

Art. 13 [1]Tout projet de construction nouvelle, de changement d'affectation, d'extension, de transformations de construction existante, ainsi que tous travaux d'entretien impactant la valeur immobilière des infrastructures doivent faire l'objet d'une planification quinquennale établie par l'ES.

[2]Le plan quinquennal a pour but d'établir une planification sur cinq ans de tous les travaux que l'ES entend mener sur ses infrastructures.

[3]Il prévoit les travaux d'entretien identifiés et quantifiés à l'aide de la méthode et l'outil EPIQR+ et les travaux de mise en conformité.

[4]Il est établi sur la base de l'OEI et conformément aux directives du département.

[5]Il doit être préavisé par le département dans le cadre de l'autorisation d'exploiter.

[6]Une fois préavisé, il fait partie intégrante de l'autorisation d'exploiter ou du contrat de prestations au sens de la LFinEMS.

[7]Si le ou la titulaire de l'autorisation d'exploiter n'est pas propriétaire des infrastructures mobilières et immobilières, il ou elle doit obtenir du ou de la

propriétaire un engagement écrit quant au respect du plan quinquennal et le transmettre au service.

[8]Toute modification du plan quinquennal doit obtenir l'aval du département qui peut accorder des délais supplémentaires pour la réalisation de certains travaux.

[9]Le plan quinquennal est évolutif. Chaque nouveau projet fait l'objet d'une nouvelle version qui doit être approuvée par le département.

Ordre de priorité des projets

Art. 14 Les projets de changement d'affectation en EMS, de transformations ou d'extension doivent prendre en considération l'ordre de priorité suivant :

a) les mesures selon l'Association des établissements cantonaux d'assurance-incendie (AEAI), respectivement les décisions et recommandations des polices du feu communales ;

b) les travaux de mise en conformité au RASI et à la présente directive et les travaux exigés par d'autres services de l'État ;

c) les travaux de remise à neuf, selon la méthode EPIQR+ ;

d) les travaux planifiés en cohérence avec la présente directive.

Projet institutionnel

Art. 15 [1]Le plan quinquennal est accompagné du projet institutionnel de l'établissement.

[2]Le projet institutionnel permet de mesurer l'adéquation entre les objectifs propres de l'établissement et les besoins de la planification médico-sociale.

[3]Il définit les concepts de fonctionnement et d'organisation de l'ES.

[4]Concernant les infrastructures, il comprend notamment :

a) un descriptif général du projet ;

b) le mode de conduite du projet, ses organes et leurs responsabilités ;

c) les types de missions et de prestations qu'entend proposer l'ES et les ressources humaines nécessaires à leur réalisation ;

d) les engagements de l'institution en matière économique, sociale et environnementale (développement durable) ;

e) le concept d'utilisation des espaces référencés dans la directive ;

f) les éléments du projet ne respectant pas la directive devant faire l'objet de dérogations et les propositions de mesures compensatoires ;

g) les analyses et expertises réalisées quant à la pertinence du projet ;

h) la planification temporelle des différentes phases de mise en place du projet.

Plan d'affaires

Art. 16 [1]Le plan d'affaires a pour but de démontrer la viabilité de l'ES.

[2]Il décrit les enjeux économiques, en termes de ressources humaines et financières en rapport avec les prestations que l'ES entend proposer aux bénéficiaires.

[3]Il identifie les risques et leur criticité. Il établit un plan d'actions pour limiter leur survenance et leur impact.

[4]Il contient les prévisions financières portant sur les trois prochaines années d'exploitation.

Phase préliminaire
a) Requête au département

Art. 17 Les ES au sens de l'article premier, alinéa 1, qui souhaitent construire, réaffecter, transformer ou agrandir leurs infrastructures soumettent au département le plan quinquennal dans lequel ont été intégrées les données générales relatives à leur projet.

b) Préavis du département

Art. 18 Le département rend un préavis sur le plan quinquennal de l'établissement. Il se prononce notamment sur les aspects suivants :

a) si le projet répond à un besoin au regard de la planification médico-sociale ;

b) si le projet respecte les conditions préalables au sens des articles 5 à 11 ;

c) si, cas échéant, le projet remplit les conditions pour être admis sous l'angle de la LFinEMS.

Phase d'élaboration du projet

Art. 19 [1]En cas de préavis positif du département lors de la phase préliminaire et selon la nature des travaux, l'ES mandate un-e architecte (ci-après : le mandataire) qui figure sur le registre des architectes et ingénieurs du canton de Neuchâtel pour établir le projet.

[2]Le projet de nouvelle construction, de transformations ou d'agrandissement établi par l'architecte de l'ES suit un processus itératif comprenant les étapes ci-après :

a) le mandataire élabore le projet en tenant compte des exigences architecturales précisées dans la directive ;

b) il introduit ou met à jour les données dans l'OEI ;

c) le service évalue les résultats ressortant de l'OEI par rapport aux critères quantitatifs (art. 39 et suivants) et qualitatifs (art. 126) ; la note « - - » (art. 127) et correspondant à une qualité insuffisante n'est pas admissible ; la note « - » correspondant à une qualité moins bonne est tolérée en cas d'extension ou de transformations ;

d) si nécessaire, le projet est renvoyé au mandataire pour des adaptations ou des modifications ;

e) si les résultats de l'OEI le permettent, l'ES peut déposer un permis de construire ; celui-ci ne peut être traité et approuvé par les autorités compétentes que s'il est muni d'un préavis du service.

[3]Selon l'ampleur et les coûts projetés des travaux, le service peut requérir le préavis de la commission partenariale des infrastructures (ci-après : la commission) et exiger d'être associé au suivi du projet.

[4]Sur demande, le département rend une décision soumise à émoluments sur la valeur provisoire des infrastructures, une fois la sanction définitive délivrée par les autorités compétentes dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Phase d'exécution du projet

Art. 20 L'ES est tenu de faire valider par le service toute modification majeure du projet ou de l'échéancier.

Contrôle des travaux

Art. 21 [1]Une fois les travaux terminés, l'ES transmet au service :

a) la confirmation d'une bonne exécution des travaux par les autorités compétentes ;

b) le dossier présentant les plans du projet réalisé et reporté dans l'OEI ;

c) le décompte final des coûts de construction par code des frais de la construction (CFC) et par partie d'ouvrage s'il désire obtenir un subventionnement de ses infrastructures au sens de la LFinEMS ;

d) l'OEI mis à jour par le mandataire de l'ES.

[2]Une fois les résultats de l'OEI vérifiés, voire adaptés, le service transmet le dossier à l'ES pour observations.

[3]Une fois le dossier validé par l'ES, la commission ou le service peut procéder à une visite des infrastructures pour vérifier la conformité des travaux avec les dispositions du RASI et la présente directive.

Décision sur l'autorisation d'exploiter

Art. 22 Le département décide sur préavis du service de l'octroi de l'autorisation d'exploiter au regard des infrastructures.

CHAPITRE 3

Procédure pour la fixation de la valeur immobilière des infrastructures d'EMS et de pension

Requête au département

Art. 23 [1]L'EMS ou la pension reconnu d'utilité publique au sens de la LFinEMS ou souhaitant obtenir cette reconnaissance requiert du département la fixation de la valeur immobilière de ses infrastructures.

[2]L'institution dépose sa demande auprès du service qui instruit le dossier.

Préavis de la commission

Art. 24 [1]Le service sollicite la commission en cas de nouvelle construction ou de transformations conséquentes impliquant une modification de la valeur du bâtiment (CFC 2) de plus de 15%.

[2]La commission, en se rendant sur place :

- vérifie le prix au mètre cube du ou des bâtiments, selon l'article 120 et suivants et selon les tarifs fixés dans le RFinES et figurant à l'annexe 1 ;
- évalue qualitativement les aménagements, l'environnement et la fonctionnalité générale de l'EMS.

[3]La commission définit la nouvelle valeur de l'infrastructure immobilière en appliquant si nécessaire le système bonus/malus (art. 126) et en utilisant le barème de notation (art. 127).

[4]La commission rédige un rapport avec sa proposition sur la valeur de l'infrastructure immobilière, ses motivations, les éventuels points de divergence et ses conclusions.

Préavis du service

Art. 25 [1]Le service préavise les travaux de moindre importance (susceptibles d'entraîner une augmentation de moins de 15% de la valeur du bâtiment).

[2]Il adapte la valeur si nécessaire en fonction du système bonus/malus (art. 126 et 127).

a) Annonce à l'ES

Art. 26 Le service transmet à l'ES le dossier avec sa position (art. 25) ou celle de la commission (art. 24) avec la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière retenue et la rémunération de la prestation journalière loyer et lui fixe un délai de 30 jours pour faire part de ses observations.

Fixation de la valeur des infrastructures

Art. 27 Sur la base du préavis de la commission ou du service et des éventuelles observations de l'ES, le département fixe la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière et la prestation journalière loyer dans une décision formelle adressée à l'EMS ou la pension.

TITRE III

Exigences relatives aux infrastructures

CHAPITRE 1

Exigences en fonction des missions et des types d'accueil

Section 1 : Missions

Principe

Art. 28 [1]Le département peut confier à un ES une ou plusieurs missions pour autant que ses infrastructures respectent les dispositions de la présente directive.

[2]La mixité des missions et des types d'accueil est possible au sein d'un même bâtiment d'ES pour autant qu'il y ait une compatibilité des missions au sens des articles 29b RASI et suivants et que les infrastructures répondent aux besoins spécifiques des bénéficiaires.

Gériatrie

Art. 29 La mission « gériatrie » consiste en l'accueil des personnes âgées dépendantes sur le plan physique et/ou sensoriel et qui peuvent présenter au moment de leur admission ou avec le temps, une évolution vers des troubles psychogériatriques ou psychiatriques compatibles avec la mission « gériatrie ».

Psychogériatrie

Art. 30 [1]La mission « psychogériatrie » consiste en l'accueil dans une unité de vie sécurisée, de personnes atteintes de pathologies psychiatriques et/ou maladies neurodégénératives (par exemple les démences) qui occasionnent des troubles du comportement difficiles à encadrer dans un établissement avec une mission « gériatrie » ou à domicile.

[2]Les infrastructures et espaces dévolus à la psychogériatrie présentent un environnement intérieur et extérieur sécurisé, adaptés aux problèmes particuliers de personnes atteintes de désorientation lourde.

[3]Un jardin thérapeutique est aménagé à l'extérieur du bâtiment ou sur une terrasse. Les bénéficiaires doivent pouvoir y accéder facilement directement depuis leur unité de vie.

Psychiatrie orientation « âge avancé »

Art. 31 [1]La mission « psychiatrie » dans une orientation « âge avancé » consiste en l'accueil des personnes en âge AVS atteintes de pathologies psychiatriques comme les troubles bipolaires, les psychoses chroniques ou les troubles de la personnalité ou des pathologies psychiatriques et organiques en combinaison.

[2]Les infrastructures et espaces dévolus à la psychiatrie de l'âge avancé présentent une structure adaptée aux problèmes particuliers des personnes atteintes de troubles psychiatriques de l'âge avancé. La structure n'est pas nécessairement sécurisée comme pour la mission « psychogériatrie » et dépend des situations prises en charge.

Psychiatrie orientation « généraliste »

Art. 32 [1]La mission « psychiatrie » dans une orientation « généraliste » consiste en l'accueil de personnes qui ne sont pas encore en âge AVS et qui sont atteintes de troubles psychiques et pour lesquelles un accompagnement psycho-social médicalisé est nécessaire pour un court, moyen ou long séjour.

[2]Les infrastructures et espaces dévolus à la psychiatrie sont conçus de manière à se rapprocher de l'habitat, et intégrés dans un cadre socialement adéquat.

Section 2 : Types d'accueil

Accueil de jour

Art. 33 [1]L'accueil de jour permet d'accueillir en journée, une ou plusieurs fois par semaine, des personnes âgées vivant à domicile, fragilisées par la vieillesse, la maladie, un handicap ou l'isolement.

[2]L'accueil de jour est assuré par un foyer de jour.

[3]Le foyer de jour peut être intégré dans un EMS (intra-muros), être attenant à un EMS, avec certains locaux mutualisés (semi-intégré) ou être indépendant (extra-muros).

[4]Lorsque le foyer de jour est attenant à un EMS ou indépendant, les exigences liées aux infrastructures sont fixées au chapitre 5 de la présente directive.

[5]Lorsque le foyer de jour est intégré dans un EMS, ce sont les règles sur les infrastructures de l'EMS qui s'appliquent. Il met toutefois à disposition exclusive des bénéficiaires du foyer de jour les surfaces et les locaux prévus au chapitre 5.

Accueil de nuit

Art. 34 [1]L'accueil de nuit permet d'accueillir la nuit, une ou plusieurs fois par semaine, des personnes âgées vivant à domicile, fragilisées par la vieillesse, la maladie, un handicap ou l'isolement.

[2]L'accueil de nuit est assuré par un EMS au bénéfice d'une autorisation d'exploiter un foyer de jour ou un foyer de nuit.

[3]Le foyer de nuit peut être intégré dans un EMS (intra-muros), être attenant à un EMS, avec certains locaux mutualisés (semi-intégré) ou être indépendant (extra-muros).

[4]Lorsque que le foyer de nuit est attenant à un EMS ou indépendant, les exigences liées aux infrastructures sont fixées au chapitre 6 de la présente directive.

[5]Lorsque le foyer de nuit est intégré dans un EMS, ce sont les règles sur les infrastructures de l'EMS qui s'appliquent. Il met toutefois à disposition exclusive des bénéficiaires du foyer de nuit les surfaces et les locaux prévus au chapitre 6.

Court séjour

Art. 35 [1]L'accueil « court séjour » consiste en l'hébergement de courte durée de personnes qui nécessitent un suivi après un séjour hospitalier, un accueil immédiat suite à un événement inattendu ou un accueil de répit pour soulager le/la proche aidant-e, et pour lesquelles un retour à domicile est envisageable.

[2]Le court séjour est assuré par une pension ou un EMS lorsque les bénéficiaires ont besoin de soins.

[3]Les exigences architecturales sont celles applicables aux EMS et aux pensions.

Long séjour

Art. 36 [1]L'accueil « long séjour » consiste en l'hébergement de longue durée de personnes dont la dépendance ou la perte d'autonomie nécessite de l'aide, une surveillance, des soins, et/ou des prestations médicales et pour lesquelles un retour à domicile n'est plus envisageable à moyen terme.

[2]Le long séjour est assuré par une pension ou par un EMS lorsque les bénéficiaires ont besoin de soins.

[3]Les exigences architecturales sont celles applicables aux EMS et aux pensions.

CHAPITRE 2
Composantes des infrastructures

Section 1 : Descriptions

Secteurs

Art. 37 Les composantes des infrastructures sont affectées à des secteurs :

- secteur Bénéficiaires : composé des unités de vie et les espaces collectifs ;
- secteur Exploitants : composé des espaces professionnels et techniques ;
- secteur Circulations : composé des circulations verticales et horizontales.

Unité de vie et d'accompagnement

Art. 38 [1]L'unité de vie s'assimile à un logement traditionnel.

[2]Elle est composée :

a) d'espaces privés (chambre, salle d'eau), exclusivement réservés aux bénéficiaires ;

b) d'espaces semi-privés, dédiés à un groupe de plusieurs bénéficiaires.

[3]Une unité de vie regroupe en principe 10 à 15 bénéficiaires.

[4]L'unité d'accompagnement est composée de 2 à 3 unités de vie.

Section 2 : Critères quantitatifs et modalités de calcul

Principe

Art. 39 Les critères quantitatifs, servant notamment à calculer la capacité d'accueil, sont basés sur la surface nette totale (ci-après : SN_{totale}).

Surface nette totale

Art. 40 [1]La SN_{totale} correspond à la surface nette (ci-après : SN) selon SIA 416, soit la surface additionnée de tous les locaux compris à l'intérieur du bâtiment, sans les murs, déduction faite de correctifs de l'alinéa 2, à laquelle sont ajoutées les surfaces externalisées (art. 44) et les surfaces sous-traitées manquantes (art. 45).

[2]Sont exclus de la SN SIA 416 :

- la surface des garages pour véhicules de plus de 40 m² ou un volume à partir de 100 m^3 ;
- la surface des gaines techniques.

[3]La SN_{totale} est subdivisée en surface utile principale SUP-1, surface utile principale SUP-2 et surface de dégagement SD.

[4]Les modalités de report des surfaces dans l'OEI sont définies par le service.

SUP-1

Art. 41 La surface utile principale SUP-1 correspond à la somme de tous les locaux du secteur Bénéficiaires, soit les espaces privés, les unités de vie et les espaces collectifs.

SUP-2

Art. 42 La surface utile principale SUP-2 correspond à la somme de la surface nette de tous les locaux du secteur Exploitants, soit les espaces professionnels et les espaces techniques.

SD

Art. 43 La surface des dégagements SD correspond à la somme de la surface nette de toutes les circulations horizontales et verticales.

Surfaces externalisées

Art. 44 [1]Les surfaces externalisées correspondent aux locaux situés à proximité, mais hors de l'établissement et qui sont indispensables à son usage fonctionnel.

[2]Elles sont prises en considération dans le calcul de la SN_{totale} selon leurs surfaces réelles jusqu'à concurrence des surfaces recommandées dans la présente directive.

Surfaces sous-traitées

Art. 45 [1]Lorsque l'ES doit confier certaines tâches à l'externe en raison du manque de place dans l'établissement, les surfaces nécessaires à l'exécution de ces tâches sont prises en compte dans la $SN_{totale.}$

[2]Les tâches dont les surfaces sont prises en compte dans la SN_{totale} sont en lien avec :

a) la cuisine;

b) la buanderie;

c) le chauffage ;

d) l'administration.

[3]La compensation prend en compte les surfaces minimales recommandées dans la présente directive.

Calcul de la capacité d'accueil

Art. 46 [1]La capacité d'accueil d'un EMS ou d'une pension se calcule en fonction de la surface à attribuer par lit :

a) par rapport à la SN_{totale} : 68 m^2 par lit (soit SN_{totale} / 68) ;

b) par rapport à la surface SUP-1 : 34 m^2 par lit (soit SUP-1 / 34) ;

[2]Les établissements autorisés avant le 20 octobre 2021 peuvent bénéficier d'une dérogation transitoire leur permettant une capacité d'accueil calculée sur la base de 58 m² au minimum par lit sur la SN_{totale} pour autant que l'alinéa 1, lettre b soit respecté.

[3]La SN_{totale} maximale subventionnée selon la LFinEMS est de 74 m² par lit autorisé.

CHAPITRE 3
Exigences applicables à toutes les composantes

Éclairage

Art. 47 Le traitement lumineux, la matérialisation, le choix des couleurs et les principes d'orientation (principalement la signalétique) doivent être soigneusement coordonnés entre les spécialistes (y compris les ergothérapeutes) et les architectes.

Orientation et Signalétique

Art. 48 [1]Les bénéficiaires doivent pouvoir s'orienter aisément dans le bâtiment.

[2]L'établissement est pourvu d'une signalétique compréhensible et contrastée, explicitant la destination des locaux et adaptée à tous les usagers.

[3]L'entrée principale de l'établissement doit être facilement reconnaissable.

[4]La typologie architecturale, l'aménagement et le traitement mobilier des lieux permettent à chacun de distinguer le type d'espaces (privés, semi-privés, collectifs ou professionnels).

Sécurité

Art. 49 [1]Sur le plan architectural, la sécurité est assurée entre autre par les mesures suivantes :

a) les lieux critiques sont dotés de mains courantes, notamment dans les espaces de circulation. Le long des couloirs, elles sont obligatoires de chaque côté ;

b) l'éclairage des espaces intérieurs et extérieurs est adapté aux directives en matière d'éclairage (SLG 104 :06-2014) ;

c) la qualité des sols posés, notamment la pose de sols antidérapants, est en adéquation avec l'usage des locaux (normes techniques EMPA/BPA) ;

d) les accès aux escaliers sont sécurisés par des portillons ou des potelets ;

e) le recours à un système d'équipement des portes tient compte à la fois de la sécurité (évacuation), de l'intimité des bénéficiaires et de l'accès aux locaux professionnels, selon des modalités techniques à choix ;

f) l'installation d'un système d'appel du personnel pour les bénéficiaires.

[2]Les ES autorisés avant le 20 octobre 2021 peuvent bénéficier de dérogations si l'installation de mains courantes de chaque côté du couloir n'est techniquement pas possible et que la sécurité des bénéficiaires est assurée par des mesures compensatoires.

CHAPITRE 4
Exigences spécifiques aux composantes

Secteur Bénéficiaires

Section 1

Chambre
a) Dimensions

Art. 50 [1]La chambre, sans salle d'eau doit disposer d'une surface nette de :

a) 16 m² pour les chambres à 1 lit ;

b) 25 m² pour les chambres à deux lits.

[2]Des dérogations peuvent être admises pour les constructions existantes, si la surface, sans la salle d'eau, correspond au minimum à :

a) 14 m² pour les chambres individuelles ;

b) 23 m² pour les chambres à deux lits.

[3]La surface maximale subventionnée selon la LFinEMS, sans la salle d'eau, correspond à :

a) 18 m² pour les chambres individuelles ;

b) 28 m² pour les chambres à deux lits.

[4]La largeur minimale des chambres, libre de tout obstacle, est de 330 cm. Cette largeur s'applique également lors de transformations. Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas par le service.

b) Dimensions des fenêtres

Art. 51 [1]Afin d'assurer une vue directe sur l'extérieur aux bénéficiaires potentiellement alités, le bord inférieur des verres des fenêtres des chambres est au maximum à 70 cm au-dessus du fond fini intérieur.

[2]Pour les constructions existantes, le bord inférieur des verres de la fenêtre ne peut être supérieur à 100 cm au-dessus du fond fini intérieur.

[3]Ces mesures s'appliquent également au secteur bénéficiaires.

c) Nombre de lits par chambre

Art. 52 [1]Les chambres sont individuelles ou à deux lits.

[2]En cas de nouvelle construction ou d'extension, le pourcentage de chambres à deux lits ou de chambres individuelles communicantes représente au moins 10% des lits autorisés.

[3]Dans des situations exceptionnelles et si les besoins de la planification médico-sociale le justifient, le département peut octroyer des dérogations.

d) Aménagement

Art. 53 [1]Les chambres comprennent le mobilier standard suivant, par bénéficiaire :

- un lit médicalisé ;
- une table de chevet ;
- des espaces de rangement pour les vêtements et effets personnels des bénéficiaires.

[2]La configuration des chambres permet au ou à la bénéficiaire d'apporter du petit mobilier et des objets personnels. Cette exigence ne s'applique pas au court séjour.

[3]Des tables et chaises adaptées aux bénéficiaires sont mises à disposition par l'établissement, pour ceux qui n'en apportent pas eux-mêmes.

[4]Les chambres à deux lits sont aménagées de manière à assurer, au besoin, une intimité d'un-e bénéficiaire par rapport à l'autre.

[5]Les lits doivent avoir une qualité d'emplacement semblable (par exemple par rapport à la fenêtre ou à la sphère privée), sauf pour les chambres existantes où il est toléré qu'un des deux lits n'ait pas de vue directe sur l'extérieur lorsque la séparation assurant l'intimité des bénéficiaires est en place.

e) Fin de vie

Art. 54 Pour les situations de fin de vie et en particulier dans les chambres à deux lits, l'établissement met à disposition des familles et des proches un espace garantissant l'intimité de manière à veiller ou visiter une personne défunte.

f) Équipement technique

Art. 55 Les chambres bénéficient de l'équipement technique suivant :

- un système d'appel du personnel, accessible depuis le lit en position couchée ;
- des sources lumineuses (dont une proche du point de jour) et commandes de lumières accessibles à une personne en fauteuil roulant ;
- un raccordement pour le téléphone et la télévision ;
- un raccordement internet ;
- des prises électriques encastrées et positionnées en fonction des possibilités d'ameublement.

Salle d'eau
a) Dimensions

Art. 56 [1]Toutes les chambres sont équipées d'une salle d'eau soit privée, soit semi-privée au sens de l'alinéa 4.

[2]La salle d'eau privée est exclusivement rattachée à une chambre et en liaison directe avec celle-ci.

[3]Les dimensions de la salle d'eau privée sont d'au moins 1,80 mètre par 2,10 mètres pour une chambre individuelle.

[4]La salle d'eau semi-privée est rattachée à deux chambres individuelles et accessible par une seule porte dans une circulation semi-privée ou rattachée à une chambre à deux lits.

[5]Les dimensions de la salle d'eau semi-privée sont d'au moins 1,80 mètre par 2,70 mètres.

[6]Si les alinéas précédents ne peuvent être respectés par un ES autorisé avant le 20 octobre 2021, le manque de salles d'eau privées ou semi-privées est compensé transitoirement par des salles d'eau communes desservant au maximum 5 lits d'une même unité de vie. Elles sont situées dans les unités de vie concernées.

[7]Les surfaces des salles d'eau privées, semi-privées et communes sont discutées au cas par cas si elles ne peuvent être respectées au sens de l'alinéa 6.

Aménagements et équipements

Art. 57 La salle d'eau est équipée d'au minimum :

- un WC suspendu équipé adéquatement et situé dans la pièce de manière à permettre un transfert avec l'aide du personnel ;
- un lavabo et un miroir à hauteur adaptée à une personne assise et debout ;
- une douche sans seuil équipée de barres d'appui ou de poignées en forme de L ;
- une armoire de rangement pour les effets personnels et une pour le matériel de soins de base ;
- des points lumineux et prises électriques ;
- une porte à battant s'ouvrant sur l'extérieur, avec système d'ouverture à compas ou coulissant ;
- un sol antidérapant ;
- une ou plusieurs sonnettes d'alarme accessibles depuis le lavabo, le WC et la douche.

Section 2 : Espaces semi-privés

Espaces communs d'unité

Art. 58 [1]Les espaces communs d'unité de vie sont :

a) le séjour d'unité ;

b) la salle à manger d'unité ;

c) la tisanerie.

[2]La surface nette des espaces communs est de 20 m² minimum par unité de vie.

a) salle à manger d'unité

Art. 59 [1]La surface de la salle à manger correspond au minimum à 2 m² par bénéficiaire accueilli-e au sein de l'unité de vie.

[2]Elle peut être combinée avec la tisanerie.

b) tisanerie

Art. 60 L'équipement de la tisanerie comprend au minimum :

- des armoires de rangement ;
- des appareils fixes (réfrigérateur, lave-vaisselle) et mobiles (une machine à boissons chaudes, chariots) ;
- un système d'appel du personnel.

WC

Art. 61 [1]L'unité de vie et les espaces collectifs doivent être dotés chacun au minimum de :

a) un WC commun pour personnes handicapées à usage exclusif des bénéficiaires répondant au minimum à la norme SIA 500 et permettant un transfert avec l'aide du personnel ;

b) un WC pour personnes handicapées selon la norme SIA 500 pour les visiteurs.

[2]Des dérogations peuvent être octroyées au cas par cas par le service pour le nombre de WC exigé à l'alinéa 1, lettre a) en fonction de la configuration de l'unité de vie et si toutes ses chambres disposent d'une salle d'eau privée.

[3]L'unité d'accompagnement et les espaces collectifs doivent être dotés chacun d'au moins un WC pour le personnel.

Sections 3 : Espaces collectifs

Liste

Art. 62 L'établissement doit offrir au moins les espaces collectifs suivants :

a) hall d'entrée avec réception ;

b) séjour ;

c) salon pour les fumeurs ;

d) salle à manger ;

e) salle polyvalente ;

f) salle de bain thérapeutique ;

g) espace de bien-être et/ou espace de soins esthétiques ;

h) espace de recueillement.

Règles générales
a) hauteur des plafonds

Art. 63 [1]La hauteur minimale des espaces collectifs principaux (hall d'entrée, réception, séjour, salle à manger et salle polyvalente) est de 2,7 mètres.

[2]Pour les bâtiments existants, la règlementation cantonale s'applique.

b) acoustique

Art. 64 L'acoustique répond aux exigences fixées dans la législation concernant la protection contre les nuisances sonores et en particulier la norme SIA 181 « Protection de bruit dans le bâtiment ».

Hall d'entrée et réception

Art. 65 [1]La réception se situe dans ou près du hall d'entrée.

[2]La réception est aménagée et dimensionnée à une hauteur adaptée aux personnes en fauteuil roulant, en complément à la norme SIA 500.

Salle de séjour collectif

Art. 66 Le concept d'accueil de l'établissement prévu dans le projet institutionnel et le nombre de bénéficiaires déterminent le nombre de salles de séjour collectif. Elles ne peuvent pas remplacer le séjour d'unité.

Salon pour les fumeurs

Art. 67 L'établissement met à disposition des fumeurs un salon intérieur, doté d'un système de ventilation qui répond aux exigences fixées par le règlement cantonal d'application de la protection contre la fumée passive, du 2 mars 2009 (RSN 800.10).

Salle à manger collective

Art. 68 La salle à manger collective doit pouvoir accueillir la totalité des bénéficiaires. Elle peut être combinée avec d'autres espaces collectifs lors de grands événements.

Salle polyvalente

Art. 69 [1]La salle est destinée entre autres aux loisirs des bénéficiaires (activités manuelles, projection de films, lecture, etc.) et au maintien de leurs capacités.

[2]Elle est équipée d'un système auditif adapté.

Salle de bain thérapeutique

Art. 70 [1]Chaque bâtiment contient au moins une salle de bain thérapeutique.

[2]La salle de bain thérapeutique est équipée de :

- une baignoire thérapeutique accessible sur trois côtés ;
- un lavabo.

[3]Lorsque la porte est ouverte, il ne doit pas y avoir de vue directe du couloir sur la baignoire.

[4]Des WC sont disponibles dans le voisinage direct.

[5]Les ES autorisés avant le 20 octobre 2021 peuvent bénéficier de dérogations à condition que la sécurité et le bien-être des bénéficiaires soient respectés et qu'une salle de bains thérapeutique au minimum soit disponible sur un site unique.

Espace bien-être

Art. 71 [1]L'espace est dimensionné pour installer un équipement pour la détente, selon le projet institutionnel.

[2]L'espace doit être équipé d'un lavabo, d'un WC adapté et d'une douche sans seuil.

[3]La partie bien-être est séparée de l'espace sanitaire.

Espace de soins esthétiques

Art. 72 [1]L'espace est dédié aux prestations de coiffure, podologie, manucure, etc.

[2]L'espace peut être combiné avec celui dédié au bien-être et accessible aux personnes extérieures à l'établissement, selon le projet institutionnel.

Espace de recueillement

Art. 73 [1]L'espace de recueillement est fermé, calme et intime.

[2]Il est équipé de fauteuils confortables et d'un éclairage réglable.

Secteur Exploitants

Section 1 : Espaces professionnels dans l'unité de vie

Dépôt de linge propre

Art. 74 [1]Chaque unité de vie et chaque étage dispose d'un dépôt de linge propre au minimum qui peut prendre la forme d'une armoire fermée ou d'un local spécifique, à l'abri de la poussière.

[2]Le dépôt de linge est localisé de manière à faciliter la distribution.

Dépôt de linge sale

Art. 75 [1]Chaque unité de vie et chaque étage dispose au minimum d'un local de stockage intermédiaire du linge sale, à moins qu'il ne soit remplacé par des dévaloirs à linge sale.

[2]Le dépôt de linge sale et le local vidoir peuvent être regroupés.

[3]Les dévaloirs à linge sale et à déchets sont autorisés uniquement s'ils sont équipés d'un système de chute sous vide (étanche) et s'ils respectent le compartimentage exigé par les prescriptions contre les incendies.

Local vidoir

Art. 76 [1]Un local vidoir se situe dans chaque unité de vie et à chaque étage.

[2]Le local vidoir est dédié au nettoyage des urinaux et bassins de lits et le rinçage du linge très sale, mais non souillé par des liquides biologiques.

[3]Il est équipé :

a) d'un laveur-désinfecteur conforme aux normes EN ISO 15883-3 ;

b) d'un vidoir manuel ;

c) de poubelles fermées et à pédale servant à la collecte des déchets domestiques ;

d) de conteneurs en plastique rigide destinés à l'élimination du matériel coupant et/ou tranchant (aiguilles ou fioles de médicaments en verre, etc.).

[4]L'espace est organisé de manière à respecter le principe de la marche en avant (du plus sale au plus propre) ou est séparé en deux zones distinctes.

[5]Le local peut être regroupé avec le dépôt de linge sale.

Bureau interprofessionnel a) en général

Art. 77 [1]Chaque unité d'accompagnement dispose d'un bureau professionnel au minimum.

[2]Le bureau est destiné au personnel d'accompagnement. Il est situé de manière centrale et dans un lieu facilement repérable, de préférence avec vue sur l'ascenseur.

[3]Il doit pourvoir être fermé à clé.

b) équipement

Art. 78 L'équipement du local est le suivant :

- une armoire de pharmacie d'unité sous clé ;
- des rangements sous clé pour les dossiers des bénéficiaires ;
- un lavabo avec un distributeur de savon désinfectant et d'essuie-mains ;
- deux à trois bureaux équipés d'un téléphone, de prise réseau internet et de rangements ;
- une table de réunion d'équipe pour les colloques avec tableau d'affichage.

Local de nettoyage

Art. 79 [1]Chaque unité d'accompagnement dispose d'au moins un local de stockage du matériel de nettoyage utilisé quotidiennement.

[2]Il est équipé d'un point d'eau.

Dépôt de matériel

Art. 80 [1]Chaque unité d'accompagnement dispose au minimum d'un dépôt de matériel des moyens auxiliaires (fauteuils roulants, déambulateurs, etc.).

[2]La surface peut être répartie en fonction des besoins.

Local de matériel médical

Art. 81 [1]Chaque unité d'accompagnement dispose au minimum d'un local dédié au stockage et à la préparation du matériel médical et de soins.

[2]Il est équipé d'un point d'eau et d'un réfrigérateur sous clé pour les médicaments à conserver au froid.

[3]Le local doit être fermé à clé et bénéficier de conditions climatiques adéquates permettant la conservation du matériel médical et de soins.

Section 3 : Autres espaces professionnels

Bureaux professionnels

Art. 82 Les surfaces minimales de référence dont il est tenu compte dans le calcul de la SN_{totale} en cas de sous-traitance des tâches administratives (secrétariat, ressources humaines, comptabilité, intendance, etc.), sont pour :

- 1 personne : 12 m² ;
- 2 personnes : 20 m² ;
- 3 personnes : 26 m² ;
- 4 personnes : 32 m² ;
- > 5 personnes : s'en référer au commentaire de l'article 24 de l'OLT 3.

Espaces pour le personnel

Art. 83 L'établissement met à disposition exclusive du personnel les locaux suivants :

a) vestiaires ;

b) salle de pause ;

c) local de repos ;

d) WC.

a) vestiaires

Art. 84 [1]Les vestiaires hommes et femmes sont séparés.

[2]Chaque vestiaire est équipé de :

- une armoire ou au minimum d'une demi-armoire en L par personne employée avec système de fermeture ;
- un lavabo situé à proximité, muni d'un distributeur de savon désinfectant et d'essuie-mains ;
- un WC ;
- une douche.

b) salle de pause

Art. 85 [1]L'espace est doté d'un éclairage naturel, confortable et configuré de manière à distinguer l'espace pour les repas de l'espace de repos. Il est dimensionné pour accueillir 20% des personnes employées à plein temps, selon le projet institutionnel.

[2]La surface minimale par personne présente simultanément en pause est de 2 m² pour l'espace pour les repas et de 1 m² pour l'espace de repos.

[3]L'espace pour les repas du personnel ne peut pas être regroupé avec la salle à manger commune.

[4]Il dispose au minimum d'un réfrigérateur et d'un équipement chauffant.

c) local de repos

Art. 86 Le local de repos se situe dans un endroit tranquille et isolé avec couchette pour le personnel de veille, les femmes enceintes ou les mères allaitantes.

d) WC pour le personnel

Art. 87 [1]Le nombre total de WC pour le personnel est défini par Ordonnance 3 (OLT3) de la Loi fédérale sur le travail (Ltr). Ils doivent être répartis dans l'ensemble de l'établissement.

[2]Chaque unité d'accompagnement dispose d'un WC au minimum réservé à l'usage exclusif du personnel.

Cuisine

Art. 88 [1]Les surfaces minimales de référence dont il est tenu compte dans le calcul de la SN_{totale} en cas de sous-traitance se calculent selon les ratios suivants :

Préparation	0,5 m²/ lit ou place	(min : 15 m², max : 50 m²)
Autres locaux	1,0 m²/ lit ou place	(min : 10 m², max : 100 m²)
Total	1,5 m²/ lit ou place	(min : 25 m², max : 150 m²)

[2]Lorsque la cuisine d'un ES reconnu d'utilité publique au sens de la LFinEMS est planifiée pour produire des repas supplémentaires pour des besoins externes à l'établissement, les surcoûts y relatifs (augmentation des surfaces, des performances des équipements et de la puissance du raccordement électrique, coûts d'entretien, etc.) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la valeur immobilière. Il en va de même pour les surfaces et équipements loués par l'ES à des tiers.

[3]Pour les ES reconnus d'utilité publique au sens de la LFinEMS, le coût des équipements est soumis à l'accord du département.

Buanderie
a) Configuration des locaux

Art. 89 [1]Dès lors que l'ES fait le choix de traiter lui-même le linge, la buanderie doit être composée de trois pièces consécutives reliées entre elles par des portes facilement ouvrables et refermables de manière à permettre le passage du linge avec un minimum de risque de transfert de propagation d'organismes (bactérie, virus, etc.).

[2]Chaque pièce doit bénéficier de fenêtres et d'une bonne aération.

[3]Si le linge ne peut être lavé dans la journée, la buanderie est attenante à un local de dépôt présentant une bonne aération et dont la température est maintenue basse (sans chauffage).

[4]Chaque pièce est affectée à une phase du traitement du linge et correspond à trois zones distinctes :

a) une zone « sale » pour la réception et le tri du linge sale ;

b) une zone de « transition » dans laquelle se fait le lavage et le séchage en machine du linge ;

c) une zone « propre » pour le séchage manuel, le repassage, le reprisage et l'entreposage du linge, avec des fenêtres avec vue sur l'extérieur pour assurer un éclairage naturel et un espace de travail agréable.

[5]Les produits de lessive de réserve sont déposés dans des bacs de rétention et stockés dans une armoire fermée à clé.

[6]La configuration des zones sales et de transition doivent présenter des grilles d'évacuation au sol et ceci également en cas de risques d'inondations liées à d'éventuelles défectuosités des machines à laver.

[7]Des dérogations peuvent être accordées aux ES autorisées avant le 20 octobre 2021 ou en cas de sous-traitance partielle du linge pour autant que la buanderie en général bénéficie d'une bonne aération, que la zone sale soit bien séparée des deux autres zones et que la zone de transition puisse être séparée de la zone propre par un rideau étanche.

b) Surface minimale

Art. 90 [1]Les surfaces minimales de référence dont il est tenu compte dans le calcul de la SN_{totale} en cas de sous-traitance sont :

Tenues professionnelles	0,5 m² / lit	(min : 15 m², max : 50 m²)
Linge plat	0,5 m² / lit	(min : 15 m², max : 50 m²)
Total	1,0 m² / lit	(min : 30 m², max 100 m²)

[2]Les minima correspondent à la surface en-dessous de laquelle la fonction ne peut plus être assurée ; les maxima correspondent au nombre de lits au-delà duquel il ne fait plus sens d'agrandir encore la surface.

Chauffage

Art. 91 La surface recommandée et de référence pour le local chauffage est de 20 m² par tranche entamée de 30 lits, mais dépend fortement du système de chauffage choisi.

Pharmacie

Art. 92 [1]Le local sert au stockage et à la préparation des médicaments pour l'ensemble de l'établissement. Il est équipé d'un point d'eau et d'armoires fermant à clé.

[2]Le local bénéficie de conditions adéquates permettant la conservation des médicaments.

[3]Le local peut être utilisé comme local de matériel médical ou de dépôt de matériel si le stockage et la préparation des médicaments ne se font pas sur le site.

Locaux techniques

Art. 93 [1]Un local d'intendance technique est à disposition du personnel d'entretien technique de l'établissement et ventilé.

[2]La surface et le nombre de locaux techniques dépendent du choix des concepts techniques retenus par l'établissement, notamment par rapport à la gestion des déchets.

[3]Si un local est dédié au tri des déchets et à l'entreposage de conteneurs, le local doit être ventilé et pourvu d'une grille d'écoulement au sol.

Locaux de stockage

Art. 94 [1]La surface et le nombre de locaux dépendent de la taille de l'établissement et de son organisation.

[2]Différents espaces de stockage sont prévus en fonction de leur affectation.

Secteur Circulations

Couloirs
a) Conformité

Art. 95 [1]La largeur minimale est de 1,5 mètre.

[2]Une dérogation pour les infrastructures existantes peut être accordée quand la structure du bâtiment ne permet pas d'atteindre la largeur de 1,50 mètre sans coûts disproportionnés et qu'une largeur de 1,35 mètre est garantie.

b) Aménagement

Art. 96 [1]Les couloirs ont une fonction distributive, mais sont également conçus et aménagés comme des lieux conviviaux favorisant les liens sociaux et la rencontre.

[2]Les sols, dotés de matériaux durables, sont mats et non-glissants, faciles à nettoyer et à entretenir.

[3]Le choix des matériaux est fait en fonction de la protection contre les nuisances sonores et de réflexions lumineuses. Les revêtements textiles ne sont pas autorisés pour des raisons de sécurité et d'hygiène. Le choix doit également tenir compte de la norme incendie AEAI.

Escaliers

Art. 97 [1]Les nez de marches sont différenciés des foulées par une couleur ou un matériau distinct pour prévenir les chutes.

[2]Le revêtement est mat et non-glissant, facile à nettoyer et à entretenir.

[3]Les marches en saillie sur la contremarche engendrent un risque important et aggravé de chutes et ne sont pas autorisées.

Ascenseurs

Art. 98 Dès lors que l'ascenseur sert plusieurs niveaux accessibles aux bénéficiaires et à l'exploitant-e, les exigences minimales suivantes s'imposent :

a) un ascenseur est disponible par tranche de 35 lits ;

b) les dimensions minimales de la cabine sont de 1,1 mètre par 2,1 mètres pour les EMS ;

c) la largeur minimale de vide de passage de la porte est de 0,90 mètre ;

d) Le dégagement minimal devant les portes automatisées est de 1,50 mètre.

Espaces extérieurs

Principes

Art. 99 [1]Chaque établissement doit offrir des espaces extérieurs adaptés à sa situation géographique et accessibles sans entrave.

[2]Ces espaces peuvent prendre la forme d'un jardin, de balcons collectifs ou individuels ou de terrasses.

[3]Ils permettent d'entretenir une relation entre l'établissement et son environnement.

Terrasses et balcons

Art. 100 Les terrasses et/ou balcons sont équipé-e-s d'un système d'appel du personnel.

Aménagements paysagers extérieurs

Art. 101 [1]Les aménagements paysagers extérieurs et les plantations sont variés, offrant aux bénéficiaires le contact avec la nature, la possibilité de rencontres, de promenades, de repos et de repas en plein air.

[2]Les chemins sont sans marches, majoritairement plats, équipés d'éclairage artificiel adéquat et de mains courantes au minimum sur un côté.

Sécurité

Art. 102 [1]Pour la mission « psychogériatrie », les jardins sont sécurisés soit par des clôtures, soit par d'autres systèmes physiques efficaces, soit par des systèmes de contrôle électronique.

[2]En l'absence d'autre dispositif de sécurité, la hauteur minimale de la clôture est de 1,40 mètre.

Places de stationnement
a) Principe

Art. 103 [1]L'accès en véhicule est facile et direct et n'entrave pas le passage des piétons.

[2]Le nombre minimum de places de stationnement est fixé en fonction des règlements communaux et des normes du règlement d'exécution de la loi sur les constructions.

[3]Une place au minimum est mise à disposition des personnes handicapées.

b) Garage

Art. 104 [1]Les places de stationnement peuvent être situées en tout ou partie dans un garage sous-terrain.

[2]Le nombre de places en garage est calculé selon l'article 103, al. 2 et pris en considération dans la valeur des infrastructures immobilières (LFinEMS) selon l'altitude de l'établissement et jusqu'à concurrence de :

a) 50% du besoin de places de stationnement jusqu'à 699 mètres ;

b) 65% du besoin de places de stationnement entre 700 et 999 mètres ;

c) 80% du besoin de places de stationnement dès 1000 mètres.

CHAPITRE 5
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de jour

Conditions préalables à l'exploitation

Art. 105 [1]Les conditions définies au titre II, chapitre 1 sont applicables par analogie.

[2]Les foyers de jour attenant à des EMS ou indépendants sont dispensés de transmettre un plan quinquennal et d'utiliser l'OEI.

Calcul de la capacité d'accueil

Art. 106 [1]La capacité d'accueil se calcule à partir des données recensées dans l'OEI ou à partir de plans exigés des foyers de jour attenant à des EMS ou indépendants, sur lesquels figurent la SN_{totale} et l'affectation des locaux par secteur.

[2]La capacité d'accueil se calcule à partir de la surface à réserver par place :

a) par rapport à la SN_{totale} : 15 m^2 par place (soit SN_{totale} / 15)

b) par rapport à la surface SUP-1 : 10 m^2 par place (soit SUP-1 / 10)

[3]Les foyers de jour existants peuvent bénéficier d'une dérogation leur permettant une capacité d'accueil calculée sur la base de 12,5 m^2 au minimum par place sur la SN_{totale}.

Exigences applicables à toutes les composantes

Art. 107 [1]Les exigences définies aux articles 47 à 49 sont applicables par analogie aux composantes des foyers de jour.

[2]Les foyers de jour ne sont pas tenus de mettre à disposition des bénéficiaires un système d'appel du personnel (art. 49, lettre g).

Aménagement et équipement du secteur
a) Bénéficiaires

Art. 108 [1]Le secteur Bénéficiaires est composé de :

a) un espace d'accueil équipé d'un vestiaire pour les effets des bénéficiaires ;

b) un espace de vie communautaire destinée notamment aux activités d'animation ;

c) un espace cuisine destiné à entraîner les activités de la vie quotidienne des bénéficiaires ;

d) une salle à manger ;

e) un salon de repos, aménagé avec des fauteuils relaxants ou des lits dont le nombre correspond à la moitié des places autorisées ;

f) un WC pour 5 bénéficiaires, dont un au minimum correspondant aux normes pour personnes handicapées selon la norme SIA 500 et disposé dans la pièce de manière à permettre un transfert des bénéficiaires avec l'aide du personnel. La porte à battant s'ouvre sur l'extérieur et est munie d'un système d'ouverture à compas ou coulissant ;

g) une salle d'eau comprenant un WC suspendu équipé de deux barres d'appui escamotables, un lavabo et une douche sans seuil. Le sol est antidérapant ;

h) un système de sécurité adapté dans les foyers de jour assurant une mission « psychogériatrie » ;

i) diverses installations permettant d'entraîner les capacités sensorielles, cognitives et motrices des bénéficiaires.

[2]Le foyer de jour met à disposition au moins un fauteuil roulant pour 5 bénéficiaires et des déambulateurs.

b) Exploitants

Art. 109 Le secteur exploitants est composé de :

a) un local modulable pouvant faire office de bureau professionnel et d'espace d'entretien avec les bénéficiaires et leurs familles ;

b) une cuisine si la confection des repas n'est pas sous-traitée ;

c) des locaux pour l'entreposage du matériel ;

d) d'un vestiaire pour le personnel équipé au minimum d'un WC et d'un lavabo.

c) Circulations

Art. 110 [1]La largeur minimale des couloirs est de 1,35 mètre.

[2]Les dispositions prévues pour l'aménagement (art. 96) et les escaliers (art. 97) s'appliquent par analogie.

[3]Dès lors que le foyer de jour est situé à l'étage ou organisé sur plusieurs niveaux, l'installation d'un ascenseur ou d'une plateforme élévatrice protégée des intempéries est exigée.

d) Espaces extérieurs

Art. 111 Les principes définis aux articles 98 à 102 s'appliquent par analogie.

Places de stationnement

Art. 112 Les dispositions prévues aux articles 103 et 104 s'appliquent par analogie, à l'exclusion des dispositions prévues pour les visiteurs.

CHAPITRE 6

Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de nuit

Exigences minimales

Art. 113 [1]Les conditions définies au titre II, chapitre 1 sont applicables par analogie.

[2]Le foyer de nuit met à disposition des bénéficiaires des chambres individuelles et des salles d'eau répondant aux critères des articles 50 et 56.

[3]L'aménagement et l'équipement de la chambre (art. 55) et de la salle d'eau (art. 56 et 57) peuvent être allégés du fait que l'accueil n'est pas résidentiel et limité à une ou quelques nuits. Les dérogations sont discutées au cas par cas.

[4]Les foyers de nuit attenant à des EMS ou indépendants sont dispensés de transmettre un plan quinquennal et d'utiliser l'OEI.

Capacité d'accueil

Art. 114 [1]La capacité d'accueil se calcule à partir des données recensées dans l'OEI ou à partir de plans exigés des foyers de nuit attenants à des EMS ou indépendants, sur lesquels figurent la SN_{totale} et l'affectation des locaux par secteur.

[2]La capacité d'accueil se calcule à partir de la surface à réserver par place :

a) par rapport à la SN_{totale} : 24 m^2 par place (soit SN_{totale} / 24), correspondant à la mise à disposition d'une chambre individuelle et d'une salle de bain.

b) par rapport à la surface SUP-1 : 20 m^2 par place (soit SUP-1 / 20)

TITRE IV

Évaluation de la valeur des infrastructures et calcul de la prestation loyer

CHAPITRE 1

Généralités

Champ d'application

Art. 115 [1]Le présent titre s'applique aux infrastructures existantes ou à construire des EMS ou pensions reconnu-e-s d'utilité publique au sens de la LFinEMS qu'ils en soient propriétaires ou locataires.

[2]Il s'applique par analogie aux EMS non reconnus d'utilité publique pour les bénéficiaires admis-e-s avant le 31 mars 2013.

But

Art. 116 [1]Le présent titre a pour but de préciser les critères et les modalités de calcul de la valeur immobilière des infrastructures sur laquelle se fonde le tarif de la prestation loyer, lequel peut être facturé par les EMS et les pensions à leurs bénéficiaires.

[2]Il fixe les conditions auxquelles cette valeur peut être adaptée suite à une amélioration des infrastructures approuvée au préalable par le département.

CHAPITRE 2

Calcul de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES

Valeur globale

Art. 117 La prestation journalière loyer est déterminée sur la base de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES. La valeur globale est composée de la valeur de l'infrastructure mobilière (ci-après : valeur mobilière) et de la valeur l'infrastructure immobilière (ci-après : valeur immobilière) convertie en francs.

Section 1 : Valeur immobilière

Principe

Art. 118 [1]La valeur immobilière correspond à la valeur à neuf des infrastructures nécessaires à l'exploitation de l'ES, déduction faite de la valeur de remise en état. Elle est calculée grâce à l'OEI.

[2]La valeur des composantes de l'infrastructure immobilière peut être soumise à des plafonnements limitant leur prise en compte dans le calcul de la prestation journalière loyer.

[3]La valeur immobilière peut être diminuée ou augmentée en fonction des critères qualitatifs au sens de l'article 126 (système bonus-malus).

[4]La valeur immobilière du bâtiment peut être augmentée en fonction du caractère innovant présenté par ses aménagements à condition que l'innovation soit documentée dans le projet institutionnel. Les articles 123 à 125 sont réservés.

Valeur à neuf
a) composantes

Art. 119 La valeur à neuf tient compte du prix :

a) du terrain, toutes taxes comprises ;

b) du coût de construction à neuf, toutes taxes comprises sans taxe à la valeur ajoutée (TVA) ;

c) des équipements d'exploitation ;

d) des aménagements extérieurs.

b) Critères d'évaluation et de valorisation de la valeur à neuf

Art. 120 Les composantes de la valeur à neuf sont valorisées comme suit :

Terrain *(B^1)* : La valeur du terrain prise en compte est calculée sur la base de la surface nécessaire selon le taux d'occupation au sol (TOS) du règlement d'aménagement local ou de la surface effective si celle-ci est plus petite. En cas d'absence du TOS, le TOS de la zone de moyenne densité (ZMD) s'applique.

La surface est multipliée par la valeur au mètre carré du terrain défini à l'article 8 du règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles bâtiments et terrains non agricoles **(**REI**),** du 1er novembre 2000, puis à nouveau multipliée par deux.

En cas de droit de superficie, on retient la valeur la moins élevée comparaison faite entre la valeur en propriété propre et celle du loyer effectif annuel du droit de superficie, capitalisé à 4.5%.

Bâtiment (*B^2*): La valeur du ou des bâtiments est calculée sur la base du volume bâti selon la norme SIA 416 à laquelle s'ajoutent les surfaces nettes externes et les surfaces externalisées.

Les surfaces de locaux non reconnus (art. 122) sont déduites du volume bâti, en fonction du pourcentage qu'elles représentent par rapport à la SN_{totale}.

Le volume bâti est multiplié par les tarifs figurant en annexe 1, puis multipliés par le facteur 1.1 ; pour les nouveaux bâtiments et les extensions construites après le 1er janvier 2022, la valeur se calcule selon le code des frais de construction dédié aux bâtiments (CFC 2).

Lorsqu'il y a plusieurs typologies de construction, les tarifs correspondants sont appliqués à chaque corps de bâtiment.

Les garages sont valorisés selon les conditions fixées à l'annexe 4, puis les tarifs multipliés par le facteur 1.1.

Les surfaces externalisées sont valorisées selon l'affectation des locaux concernés (art. 45) aux conditions fixées dans l'annexe 4, puis les tarifs multipliés par le facteur 1.1.

Les surfaces nettes externes aux bâtiments sont valorisées au prix de 1'100 francs par mètre carré.

Équipements d'exploitation (*B^3*): Les équipements suivants, dont le coût est soumis à l'accord du département, sont valorisés à neuf :

- les installations nécessaires à la préparation des repas (agencement et appareils de cuisine, ventilation spécifique, lavage de la vaisselle, chambres froides, à l'exclusion des ustensiles de cuisine et de la vaisselle) ;
- les installations de buanderie nécessaires au lavage et au traitement du linge, y compris la ventilation ;
- l'installation fixe du système d'appel du personnel jusqu'à concurrence maximale de 2'000 francs par lit.

Sont exclus de la valeur immobilière, les surcoûts relatifs aux équipements d'exploitation servant à fournir des prestations externes à l'établissement (augmentation des performances, puissance du raccordement électrique, coûts d'entretien y relatifs, etc.).

Aménagements extérieurs (*B*[4]): La valeur des aménagements extérieurs se calcule sur la base des objets et des tarifs fixés à l'annexe 2. Si un objet n'est pas défini dans la directive, le prix et le descriptif sont annoncés par l'ES et soumis à l'accord du service.

Valeur de remise en état

Art. 121 [1]La valeur de remise en état est constituée des montants nécessaires à :

a) la mise en conformité selon les normes de protection incendie AEAI et le programme ECAP ; les coûts sont estimés en fonction de prix unitaires définis en annexe 3. Pour les cas non prévus, le prix et le descriptif sont indiqués par l'ES et soumis à l'accord du service ;

b) la mise en conformité selon les normes SIA 500 (construction sans obstacles) et SIA 358 (garde-corps) ; les coûts sont estimés par l'expert et documentés ;

c) l'assainissement de la construction calculé à l'aide de la méthode et l'outil EPIQR+, à l'exception des installations techniques CVSE (installations de chauffage, ventilation, conduites sanitaires et électriques) ;

d) la mise en conformité selon l'ordonnance sur la loi du travail (OLT 3).

[2]Les montants nécessaires à la réalisation des travaux énoncés à l'alinéa 1 ne peuvent être comptés qu'une seule fois dans la valeur de remise en état.

Plafonnements
a) principe

Art. 122 Seuls les locaux reconnus dans la nomenclature comme faisant partie de l'EMS ou la pension entrent dans le calcul de la valeur immobilière des infrastructures et, cas échéant, aux tarifs fixés par directive.

b) coût par lit neuf

Art. 123 [1]La valeur de l'infrastructure immobilière prise en compte dans le calcul de la prestation loyer, reconvertie en nombre de lits autorisés, ne peut excéder le coût plafond par lit neuf fixé par le département.

[2]Le coût par lit neuf :

a) comprend les CFC 0 à 4, à l'exclusion du CFC 1 (travaux préparatoires) et des frais de concours ;

b) tient compte du respect de l'ensemble des lois et normes en vigueur ;

c) est indexé à l'indice Mittelland des coûts de construction comportant plusieurs logements (IPC), édité par l'Office fédéral de la statistique (OFS) en vigueur.

[3]Le coût par lit est pondéré en fonction de la grandeur du volume bâti et comme suit :

a) < 2'000 m³, pour un petit volume ;

b) > 2'000 et < 12'000 m³, pour un volume moyen interpolé linéairement entre les coûts du petit et grand volume ;

c) > 12'000 m³, pour un grand volume.

[4]Le coût plafond par lit neuf est publié sur le site internet du service.

c) surfaces

Art. 124 [1]La SN_{totale} maximale prise en considération dans la valeur immobilière correspond à 74 m² par lit autorisé.

[2]La surface nette des chambres est prise en considération jusqu'à concurrence de :

- 18 m^2 pour une chambre individuelle, salle de bain non comprise ;
- 28 m^2 pour une chambre à deux lits, salle de bain non comprise.

d) stationnement

Art. 125 Le nombre de places de stationnement en garage sous-terrain calculé selon l'article 103, al. 2, est pris en considération dans la valeur des infrastructures immobilières (LFinEMS) selon l'altitude de l'établissement et jusqu'à concurrence de :

a) 50% du besoin de places de stationnement jusqu'à 699 mètres ;

b) 65% du besoin de places de stationnement entre 700 et 999 mètres ;

c) 80% du besoin de places de stationnement dès 1000 mètres.

Critères qualitatifs (système de bonus/malus)

a) définitions et pondération

Art. 126 [1]Les critères qualitatifs permettent d'adapter la valeur des bâtiments (sans les garages à partir de 100 m^3) en fonction de leur emplacement, de leur environnement direct et leur fonctionnalité, en particulier :

- l'accessibilité de l'établissement et son intégration dans des lieux actifs et mixtes au niveau social, économique ou culturel (Note E, pondération 3) ;
- l'aménagement des abords directs ou indirects (Note F, pondération 2) ;
- la convivialité de l'entrée, de l'accueil et de l'espace collectif principal (Note G, pondération 4) ;
- la fonctionnalité générale et l'organisation spatiale (Note H, pondération 6) ;
- l'ensoleillement, de la vue et des dégagements (Note I, pondération 2).

[4]La prise en compte des critères qualitatifs (application du système de bonus/malus) ne peut induire une correction de la valeur du bâtiment de plus de 15%.

b) échelle de notation

Art. 127 Les critères qualitatifs sont notés comme suit :

- la note « ++ » relève une qualité supérieure ;
- la note « + » équivaut à une haute qualité ;
- la note « 0 » correspond au standard ;
- la note « - » correspond à une qualité inférieure au standard ;
- la note « - - » à une qualité insuffisante.

Section 2 : Évaluation des infrastructures mobilières

Critères d'évaluation et valorisation

Art. 128 [1]Les infrastructures mobilières comprennent les équipements mobiles médicaux, administratifs, informatiques, de transmission et de téléphonie, hôteliers, de cuisine et techniques.

[2]Ne sont pas compris dans les infrastructures mobilières, les équipements d'exploitation mentionnés à l'article 120, ainsi que les équipements fixes comme les ascenseurs et les installations de chauffage.

[3]La valeur des infrastructures mobilières est fixée forfaitairement à 16'000 francs par lit autorisé.

CHAPITRE 3
Calcul de la prestation journalière loyer

a) Principe

Art. 129 [1]La prestation journalière loyer rémunère la mise à disposition par les EMS et les pensions des infrastructures immobilières et mobilières utiles à leur mission.

[2]Elle est calculée sur la base du rendement annuel des infrastructures mobilières et immobilières, conformément aux valeurs retenues selon le chapitre précédent.

b) Rendement annuel

Art. 130 [1]Les taux applicables pour déterminer le rendement annuel des infrastructures immobilières et mobilières sont les suivants :

a) au titre des frais d'intérêts et de la rémunération des fonds propres :

- le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse selon l'ordonnance du Département fédéral de l'économie sur l'établissement du taux hypothécaire moyen déterminant pour la fixation des loyers, du 22 janvier 2008, tel que fixé au moment de la décision relative à la valeur des infrastructures mobilière et immobilière ;
- ce taux est majoré de 0.5 point ;
- il porte sur l'intégralité des valeurs immobilières et mobilières retenues, déduction faite de la valeur du terrain si celui-ci est en droit de superficie.

b) au titre de l'amortissement économique de valeurs immobilières :

- un taux moyen de 2% portant exclusivement sur la valeur du ou des bâtiments et, cas échéant, des aménagements extérieurs, à l'exclusion de la valeur du terrain ;
- un taux moyen de 5% pour les équipements d'exploitation.

c) au titre de l'amortissement économique de valeurs mobilières :

- un taux moyen de 10% portant sur l'intégralité des valeurs mobilières retenues.

d) au titre de l'entretien résultant de l'usage normal de l'immeuble et des équipements :

- un taux de 1% portant exclusivement sur la valeur du ou des bâtiments, des équipements et, cas échéant, des aménagements extérieurs à l'exclusion de la valeur du terrain.

e) au titre des assurances et taxes immobilières :

- un taux de 0.25% portant sur l'intégralité des valeurs immobilières.

[2]Aux montants ainsi déterminés, s'ajoute le montant d'un éventuel droit de superficie, étant entendu que la rente foncière ne peut excéder 4.5% de la valeur admise du terrain.

c) Adaptation du rendement annuel

Art. 131 [1]Sous réserve de modifications des valeurs des infrastructures, le rendement annuel est revu tous les cinq ans.

[2]Le département peut augmenter le rendement annuel par le biais d'un forfait pour tenir compte des frais initiaux (études, intérêts intercalaires, frais de notaire, etc.) de nouvelles constructions et d'extensions dont les coûts des travaux dépassent deux millions de francs.

[3]Le forfait est calculé sur la base du 70% des coûts totaux des travaux sur une période de deux ans et soumis au taux d'intérêt moyen (art. 130, al. 1, let. a).

[4]Il est réduit de moitié lorsque les coûts sont compris entre deux et cinq millions de francs.

[5]Il est ajouté au rendement annuel à raison d'un cinquième par année durant cinq ans.

d) Conversion

Art. 132 [1]La conversion du rendement annuel en tarif journalier s'effectue en fonction d'un taux d'occupation de 98.5% calculé sur le nombre de lits autorisés.

[2]Elle est adaptée en fonction du nombre de lits autorisés par chambre.

[3]La moitié du supplément pour chambre individuelle est réputée consacrée à la rémunération de l'activité et soustraite du rendement annuel.

CHAPITRE 4
Dispositions financières

Utilisation et affectation des revenus

Art. 133 [1]La rémunération des infrastructures immobilières des EMS ou des pensions est destinée à financer les coûts liés à l'infrastructure, notamment pour compenser une usure normale due à l'usage de l'immeuble et à l'écoulement du temps, voire à prévoir une construction nouvelle, des transformations ou une extension.

[2]La rémunération des infrastructures mobilières sert à financer les dépenses liées à l'acquisition, l'entretien et au renouvellement des biens et équipements mobiles nécessaires à l'exploitation, au sens de l'article 128, et qui ne sont pas déjà financées à un autre titre.

[3]Les revenus obtenus dans le cadre de la rémunération des infrastructures immobilières et mobilières doivent être versés dans un fonds de rénovation, dans un fonds pour le renouvellement ou dans un fonds d'amortissement s'ils n'ont pas été utilisés durant l'année concernée.

[4]L'ES doit pouvoir justifier en tout temps l'existence d'un fonds de rénovation, de renouvellement ou d'amortissement lié à l'immeuble.

TITRE V

Dispositions finales et transitoires

Abrogation

Art. 134 La directive relative aux infrastructures des établissements spécialisés, du 9 décembre 2022 est abrogée.

Entrée en vigueur

Art. 135 [1]La présente directive entre en vigueur immédiatement.

[2]Elle sera publiée sur le site internet du service.

Neuchâtel, le 20 août 2025

Frédéric Mairy
conseiller d'État

Annexe 1
Tarifs au mètre cube pour les bâtiments selon le RFinES

Aménagement général	État d'entretien Neuf /, Très bon		
		Valeurs selon le REI	Valeurs intermédiaires
Primitif	pas d'eau ni d'électricité, pas de chauffage, WC communs ou à l'extérieur.	360.– Fr./m³	
			427.– Fr./m³
Valeur intermédiaire I			
Simple	eau et électricité, isolation insuffisante, chauffage par fourneaux, boiler ou chauffe-eau, WC à l'intérieur	495.– Fr./m³	
			562.– Fr./m³
Valeur intermédiaire II			
Moyen	eau et électricité, isolation suffisante, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains simples, cuisine non-agencée ou agencement simple	630.– Fr./m³	
			697.– Fr./m³
Valeur intermédiaire III			
Bon	eau et électricité, bonne isolation thermique et phonique, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains, agencement de cuisine bon	765.– Fr./m³	
			832.– Fr./m³
Valeur intermédiaire IV			
Soigné	eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains séparés, douche, agencement de cuisine de qualité, cheminée de salon, agencements et revêtements de qualité, bonne disposition des locaux	900.– Fr./m³	
			1’012.– Fr./m³
Valeur intermédiaire V			
Très soigné	eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains séparés, douche, agencement de cuisine de qualité, cheminée de salon, agencements et revêtements de grande qualité, matériaux de grande qualité, très bonne disposition des locaux	1’125.– Fr./m³	

Annexe 2
Objets et tarifs pour les aménagements extérieurs

Raccordement eaux usées (EU)	ml	160.– Fr.
Introduction 1 service	ml	165.– Fr.
Introduction 2 services	ml	220.– Fr.
Introduction 3 services	ml	260.– Fr.
Chambre de contrôle	pièce	2’000.– Fr.
Surface carrossable en enrobé	m²	260.– Fr.
Surface carrossable en gravier et autres	m²	150.– Fr.
Terrasse en dallettes ciment	m²	120.– Fr.
Terrasse en bois reconstitué ou carrelage	m²	230.– Fr.
Surface piétonne en gravier ou autre	m²	80.– Fr.
Terrasse en pierre naturelle	m²	320.– Fr.
Surface verte	m²	30.– Fr.
Arborisation ≤ 5 m	pièce	800.– Fr.
Arborisation ≤ 10 m	pièce	2’500.– Fr.
Arborisation ≤ 15 m	pièce	7’500.– Fr.
Forêts	m²	5.– Fr.
Muret d’enceinte ≤ 1 m	ml	600.– Fr.
Mur de soutènement ≤ 1.5 m	ml	1’500.– Fr.
Clôture en treillis	ml	60.– Fr.
Barrière métallique	ml	400.– Fr.
Fontaine, bassin	pièce	1’400.– Fr.
Banc	pièce	800.– Fr.
Tonnelle, pergola	pièce	700.– Fr.
Arrosage automatique	ml	60.– Fr.

Annexe 3
Prix unitaires pour la remise en état selon les mesures d’urgence AEAI

Paroi EI 30 (h: jusqu'à 3.0 m)	m²	160.– Fr.
Paroi EI 60 (h: jusqu'à 3.0 m)	m²	180.– Fr.
Obturation jusqu'à 20 x 20 cm	pièce	120.– Fr.
Obturation jusqu'à 50 x 50 cm	pièce	180.– Fr.
Porte EI 30 simple battant, pleine	pièce	2'000.– Fr.
Porte EI 30 simple battant, vitrée	pièce	3'000.– Fr.
Porte EI 30 double battant, pleine	pièce	2'700.– Fr.
Porte EI 30 double battant, vitrée	pièce	4'800.– Fr.
Asservissement porte simple battant	pièce	2'200.– Fr.
Asservissement porte double battant	pièce	2'300.– Fr.
Ferme-porte pour porte simple battant	pièce	350.– Fr.
Ferme-porte pour porte double battant	pièce	700.– Fr.
Clapet coupe-feu	pièce	500.– Fr.
Signalisation voie de fuite avec éclairage de sécurité	pièce	450.– Fr.
Détection incendie (par détecteur)	pièce	400.– Fr.
Éclairage de sécurité	ml	550.– Fr.

Annexe 4
a) Valorisation des surfaces externalisées

Locaux habitables ou de travail	Valorisation du volume brut, soit la surface nette multipliée par le facteur 1.18 et la hauteur de 2,90 mètres Valorisation identique à celle du bâtiment principal, moins un palier fixé à l'annexe 1
Locaux techniques avec équipement	Valorisation du volume brut, soit la surface nette multipliée par le facteur 1.18 et la hauteur de 2,70 mètres Valorisation à 495.– francs/m^3
Dépôts, remises, locaux à usage saisonnier	Valorisation du volume brut, soit la surface nette multipliée par le facteur 1.18 et la hauteur de 2,60 mètres Valorisation à 360.– francs/m^3

b) Valorisation des garages

En cas de volume inférieur à 100 m^3 et intégré dans un corps de bâtiment de l'EMS	Valorisation des m^3 effectifs Valorisation au même tarif que le bâtiment dans lequel se trouve le garage
Pour toutes les autres situations	Compté comme un seul corps de bâtiment distinct Valorisation à 70 m^3 par place de stationnement selon art. 103 DIES Valorisation à 360.– francs/m^3

Table des matières

Titre I....1
Généralités....1
Champ d'application....1
But....3
Références légales....3
Glossaire....5
Titre II....6
Procédures....6
Chapitre 1....6
Conditions préalables en cas de construction, transformations, extension et rénovation des infrastructures....6
Viabilité des ES....6
a) principe....6
b) propriétaire des infrastructures....6
Situation géographique....7
Accessibilité....7
Conception générale....7
Organisation spatiale....7
Adaptabilité des infrastructures....7
Chapitre 2....8
Procédure d'autorisation en cas de construction, d'extension et de transformations....8
OEI....8
Plan quinquennal....8
Ordre de priorité des projets....9
Projet institutionnel....9
Plan d'affaires....9
Phase préliminaire....10
a) requête au département....10
b) préavis du département....10
Phase d'élaboration du projet....10
Phase d'exécution du projet....10
Contrôle des travaux....11
Décision sur l'autorisation d'exploiter....11
Chapitre 3....11
Procédure pour la fixation de la valeur immobilière des infrastructures d'EMS et de pension....11
Requête au département....11
Préavis de la commission....11
Préavis du service....11
a) Annonce à l'ES....12
Fixation de la valeur des infrastructures....12
Titre III....12
Exigences relatives aux infrastructures....12
Chapitre 1....12
Exigences en fonction des missions et des types d'accueil....12
Section 1 : Missions....12
Principe....12
Gériatrie....12
Psychogériatrie....12
Psychiatrie orientation « âge avancé »....13
Psychiatrie orientation « généraliste »....13
Section 2 : Types d'accueil....13
Accueil de jour....13
Accueil de nuit....13
Court séjour....14

Long séjour 14
Chapitre 2 14
Composantes des infrastructures 14
Section 1 : Descriptions 14
Secteurs 14
Unité de vie et d'accompagnement 14
Section 2 : Critères quantitatifs et modalités de calcul 15
Principe 15
Surface nette totale 15
SUP-1 15
SUP-2 15
SD 15
Surfaces externalisées 15
Surfaces sous-traitées 15
Calcul de la capacité d'accueil 16
Chapitre 3 16
Exigences applicables à toutes les composantes 16
Éclairage 16
Orientation et Signalétique 16
Sécurité 16
Chapitre 4 17
Exigences spécifiques aux composantes 17
Secteur Bénéficiaires 17
Section 1 17
Chambre 17
a) Dimensions 17
b) Dimensions des fenêtres 17
c) Nombre de lits par chambre 17
d) Aménagement 18
e) Fin de vie 18
f) Équipement technique 18
Salle d'eau 18
a) Dimensions 18
Aménagements et équipements 19
Section 2 : Espaces semi-privés 19
Espaces communs d'unité 19
a) Salle à manger d'unité 19
b) Tisanerie 19
WC 20
Sections 3 : Espaces collectifs 20
Liste 20
Règles générales 20
a) Hauteur des plafonds 20
b) Acoustique 20
Hall d'entrée et réception 20
Salle de séjour collectif 20
Salon pour les fumeurs 21
Salle à manger collective 21
Salle polyvalente 21
Salle de bain thérapeutique 21
Espace bien-être 21
Espace de soins esthétiques 21
Espace de recueillement 21
Secteur Exploitants 22
Section 1 : Espaces professionnels dans l'unité de vie 22
Dépôt de linge propre 22
Dépôt de linge sale 22
Local vidoir 22
Bureau interprofessionnel 22

a) En général 22
b) Équipement 23
Local de nettoyage 23
Dépôt de matériel 23
Local de matériel médical 23
Section 3 : Autres espaces professionnels 23
Bureaux professionnels 23
Espaces pour le personnel 23
a) Vestiaires 24
b) Salle de pause 24
c) local de repos 24
d) WC pour le personnel 24
Cuisine 24
Buanderie 25
a) Configuration des locaux 25
b) Surface minimale 25
Chauffage 25
Pharmacie 25
Locaux techniques 26
Locaux de stockage 26
Secteur Circulations 26
Couloirs 26
a) Conformité 26
b) Aménagement 26
Escaliers 26
Ascenseurs 27
Espaces extérieurs 27
Principes 27
Terrasses et balcons 27
Aménagements paysagers extérieurs 27
Sécurité 27
Places de stationnement 27
a) Principe 27
b) Garage 28
Chapitre 5 28
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de jour 28
Conditions préalables à l'exploitation 28
Calcul de la capacité d'accueil 28
Exigences applicables à toutes les composantes 28
Aménagement et équipement du secteur 28
a) Bénéficiaires 28
b) Exploitants 29
c) Circulations 29
d) Espaces extérieurs 29
Places de stationnement 29
Chapitre 6 29
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de nuit 29
Exigences minimales 29
Capacité d'accueil 30
Titre IV 30
Évaluation de la valeur des infrastructures et calcul de la prestation loyer (selon le RFinES applicable dès le 1.1.2022) 30
Chapitre 1 30
Généralités 30
Champ d'application 30
But 30
Chapitre 2 30
Calcul de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES 30
Valeur globale 30

Section 1 : Valeur immobilière 31
Principe 31
Valeur à neuf 31
a) Composantes 31
b) Critères d'évaluation et de valorisation de la valeur à neuf 31
Valeur de remise en état 33
Plafonnements 33
a) Principe 33
b) Coût par lit neuf 33
c) Surfaces 33
d) Stationnement 34
Critères qualitatifs (système de bonus/malus) 34
a) Définitions et pondération 34
b) Échelle de notation 34
Section 2 : Évaluation des infrastructures mobilières 34
Critères d'évaluation et valorisation 34
Chapitre 3 35
Calcul de la prestation journalière loyer 35
a) Principe 35
b) rendement annuel 35
c) adaptation du rendement annuel 35
d) conversion 36
Chapitre 4 36
Dispositions financières 36
Utilisation et affectation des revenus 36
Titre V 37
Dispositions finales et transitoires 37
Entrée en vigueur 37
Annexe 1 : Tarifs au mètre cube pour les bâtiments selon le RFinES 38
Annexe 2 : Objets et tarifs pour les aménagements extérieurs 39
Annexe 3 : Prix unitaires pour la remise en état selon les mesures d'urgence AEAI 40
Annexe 4 : Valorisation des surfaces externalisées 41
Table des matières 42